



COMUNE DI

**BARDELLO**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT**

2012 - VARIANTE 2016

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PdR 2012  
VAR 2016**

**PIANO DELLE REGOLE**

**APPROVAZIONE**

**PdR11.1**

**DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO  
DELLE REGOLE**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° ..... DEL .....

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	B.U.R.L. .... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

**I PROGETTISTI**

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA - Società Svizzera Ingegneri  
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it

# COMUNE DI BARDELLO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Luciano Puggioni**

*Vicesindaco*

**Giuseppe Maruti**

*Assessore all'urbanistica*

**Laura Verneti**

*Responsabile del procedimento*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**

*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**

*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**

*Architetto*

### **Collaborazione:**

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*

Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della variante 2016 del PGT 2012.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e recepimento dei pareri degli enti in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

#### AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Bardello.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Parte I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Titolo I

#### **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

---

- Art. 1 Struttura documentale del piano
- Art. 2 Principi generali della normazione
- Art. 3 Principi applicativi
- Art. 4 Misure e valutazioni
- Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie

#### Titolo II

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2012
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

#### Titolo III

#### **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

---

##### Capo I.

##### Definizioni

---

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: S<sub>lp</sub>
- Art. 22 Vani chiusi
- Art. 23 Edificio accessorio
- Art. 24 Sede stradale: Ss
- Art. 25 Ciglio stradale: Cs
- Art. 26 Edificio esistente

##### Capo II.

##### Indici e parametri

---

- Art. 27 Diritto edificatorio: DE
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_{f_{max}}$
- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo:  $I_{f_{eff}}$

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

- Art. 30 Superficie coperta: Sc  
Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax  
Art. 32 Superficie filtrante: Sfil  
Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc  
Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr  
Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds  
Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De  
Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

#### **Titolo IV**

### **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

---

#### Capo I

##### Fondamenti

---

- Art. 38 Fondamenti generali  
Art. 39 Fattori di premialità  
Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi  
Art. 41 Criterio di premialità funzionale-paesaggistica. Obiettivi  
Art. 42 Modalità generali di applicazione

#### Capo II

##### Criterio di premialità ambientale

---

- Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici  
Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico  
Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici  
Art. 46 Applicazione ed effetti

#### Capo III

##### Criterio di premialità funzionale-paesaggistica

---

- Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici  
Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana  
Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative  
Art. 50 *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali  
Art. 51 Applicazione ed effetti

#### Capo IV

##### Criteri di perequazione e compensazione

---

- Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi  
Art. 53 Oneri di compensazione ambientale

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Parte II

### QUADRO URBANISTICO

#### Titolo I

#### DISCIPLINA GENERALE

##### Capo I

##### Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 54 Disciplina generale
- Art. 55 Organizzazione territoriale
- Art. 56 Ambiti territoriali
- Art. 57 Aree monofunzionali
- Art. 58 Aree Speciali
- Art. 59 Infrastrutture di base

##### Capo II

##### Destinazioni d'uso. Disciplina generale

- Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 62 Gamme funzionali
- Art. 63 Gamma funzionale GF1
- Art. 64 Gamma funzionale GF2
- Art. 65 Gamma funzionale GF3
- Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio

##### Capo III

##### Funzionalità urbana

- Art. 68 Stati di urbanizzazione
- Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

##### Capo IV.

##### Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 71 Fasce di rispetto
- Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 75 Fascia di rispetto degli impianti di depurazione: Rd

##### **Art. 75bis Areali inondabili**

##### Capo V.

##### Altre disposizioni generali

- Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## **Titolo II**

### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

---

#### Capo I.

##### Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

---

Art. 79 Definizione

Art. 80 Obiettivi di governo

Art. 81 Indici e parametri. Insediamenti esistenti

Art. 81bis Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

#### Capo II.

##### Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi

---

Art. 82 Definizione

Art. 83 Obiettivi di governo

Art. 84 Indici e parametri

Art. 84bis Disposizioni specifiche

#### Capo III.

##### Ambito territoriale T3: sistemi insediativi radi

---

Art. 85 Definizione

Art. 86 Obiettivi di governo

Art. 87 Indici e parametri

#### Capo IV.

##### Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

---

Art. 88 Definizione

Art. 89 Obiettivi di governo

Art. 90 Indici e parametri

Art. 91 Destinazione d'uso

Art. 92 Tutela del suolo e del sottosuolo

#### Capo V.

##### Ambito territoriale T5: del territorio naturale

---

Art. 93 Definizione

Art. 94 Obiettivi di governo

Art. 95 Aree agricole

Art. 96 Aree boscate

Art. 97 Indici e parametri in genere

Art. 98 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

### **Titolo III**

#### **AREE MONOFUNZIONALI**

---

- Art. 99 AMF1: aree per attività produttive nel centro urbano  
Art. 100 AMF2: aree per attività agricole nel centro urbano  
Art. 101 AMF3: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi  
Art. 102 AMF4: aree per impianti tecnologici  
Art. 103 AMF5: aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale

### **Titolo IV**

#### **AREE SPECIALI**

---

- Art. 104 AS1: aree di completamento urbano  
Art. 105 [Soppresso](#)

### **Titolo V**

#### **INFRASTRUTTURE**

---

- Art. 106 Strade di rilevanza territoriale  
Art. 107 Strade urbane  
Art. 108 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali  
Art. 108bis Rapporti con il Codice della Strada

## **Parte III**

### **QUADRO DEL PAESAGGIO**

#### **Titolo I**

##### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

---

- Art. 109 Classi di sensibilità paesistica del sito  
Art. 110 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

##### Capo I

##### Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

---

- Art. 111 Definizione  
Art. 112 Obiettivi di tutela e di sviluppo  
Art. 113 Elementi sensibili  
Art. 114 Azioni di tutela e di sviluppo

##### Capo II

##### Unità di Paesaggio UP2: Fascia spondale

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



- Art. 115 Definizione
- Art. 116 Obiettivi di tutela
- Art. 117 Elementi sensibili
- Art. 118 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo III

#### Unità di Paesaggio UP3: Lago di Biandronno

- Art. 119 Definizione
- Art. 120 Obiettivi di tutela
- Art. 121 Elementi sensibili
- Art. 122 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo IV

#### Unità di Paesaggio UP4: Fiume Bardello

- Art. 123 Definizione
- Art. 124 Obiettivi di tutela
- Art. 125 Elementi sensibili
- Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo V

#### Unità di Paesaggio UP5: sistemi morfotipologici unitari

- Art. 127 Definizione
- Art. 128 Obiettivi di tutela
- Art. 129 Elementi sensibili
- Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo VI

#### Unità di Paesaggio UP6: Frange urbane

- Art. 131 Definizione
- Art. 132 Obiettivi di tutela
- Art. 133 Elementi sensibili
- Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo VII

#### Unità di Paesaggio UP7: aree verdi urbane

- Art. 135 Definizione
- Art. 136 Obiettivi di tutela
- Art. 137 Elementi sensibili
- Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo

### Capo VIII

#### Elementi rilevanti

- Art. 139 Definizione
- Art. 140 Obiettivi di tutela
- Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo
- Art. 142 Aree a rischio archeologico

### Capo IX

#### Rete ecologica

- Art. 143 Definizione
- Art. 144 Componenti della rete ecologica
- Art. 145 Core areas di primo livello
- Art. 146 Fasce tampone di primo livello

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 147 Corridoi e varchi

**Titolo II**  
**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, DROGEOLOGIA,**  
**IDRAULICA**

Art. 148 Rinvio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo I

# **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 1 Struttura documentale del piano</b>		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <p>PdR 1.0 Relazione generale            PdR 2.0 Repertori applicativi            PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio            PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia edilizia            PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente            PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Numero di piani            PdR 4.0 Sistema dell'economia locale            PdR 5.0 Sistema delle aree naturali            PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano            PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale            PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord            PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud            PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest            PdR 8.0 Vincoli di tutela            PdR 9a.1 Quadro del paesaggio            PdR 9b.1 Classi di sensibilità paesaggistica            PdR 9c.1 Rete ecologica comunale            PdR 10.0 Classificazione degli edifici storici.            PdR 11.1 Disciplina generale            PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio            Componente geologica</p>

<b>Art. 2 Principi generali della normazione</b>		
1	<i>Caratteri generali della norma</i>	<p>L'azione normativa si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni, obiettivi e requisiti.</p> <p>Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.</p> <p>Le norme espresse in forma di obiettivo e requisito si applicano al fine di raggiungere tendenzialmente gli obiettivi enunciati dalla norma stessa, in dipendenza della capacità di incidere propria di ciascuno specifico progetto.</p>

<b>Art. 3 Principi applicativi</b>		
1	<i>Cogenza</i>	Ciascuna norma esplicitamente espressa è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel precedente art. 2.
2	<i>Specificazioni</i>	Le prescrizioni su progetti emanate dal Responsabile del Servizio competente, costituiscono specificazione applicativa delle norme del Piano delle Regole e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono piena cogenza nei confronti dello specifico progetto.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Rispetto delle norme parametriche</i>	La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono.
4	<i>Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito</i>	La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o requisito è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, ai requisiti e agli obiettivi stabiliti dalla norma.

**Art. 4 Misure e valutazioni**

1	<i>Generalità</i>	Qualsiasi misura in termini di distanza o in termini di superficie, deve essere riferita ad un rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di intervento appoggiato a punti riconoscibili rappresentati dall'aerofotogrammetria. Le misure di superficie e di distanza funzionali alle valutazioni edilizie ed urbanistiche, sono sempre riferite al piano orizzontale.
---	-------------------	---

**Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie**

1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> .
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Criteri</i>	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Tolleranze</i>	<p>- delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.</p> <p>Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2012 – variante 2016. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.</p>
5	<i>Limiti</i>	<p>Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2012 – variante 2016 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo II

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



<b>Art. 6 Riferimenti legislativi</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina;</li> <li>- tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.</li> </ul>
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2012". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole - variante 2016" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>

<b>Art. 7 Ambito di applicazione</b>		
1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sul tessuto edificato consolidato,</li> <li>- sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche.</li> </ul> <p>Il Piano delle Regole non opera sulle aree di trasformazione specificamente individuate dal Documento di Piano soggette a Programma Integrato di Intervento, fatti salvi i casi in cui su dette aree insistano attività rilevanti sotto il profilo urbanistico, per le quali il Piano delle Regole detta specifica disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano</p>

<b>Art. 8 Facoltà di deroga</b>		
1	<i>Limiti</i>	<p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2012, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2012 – variante 2016 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT.</p> <p>Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8 septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012 – variante 2016"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

<b>Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012</b>		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	<i>Deposito</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento.

<b>Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti</b>		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2012</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	<i>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , si applicano le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
4	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 12 Permessi, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità</b>		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	<p>Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o atti equipollenti), anteriori alla data di adozione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.</p> <p>Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire (o atti equipollenti) rilasciato anche i procedimenti edilizi che pur conclusi antecedentemente alla data di adozione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> (completamento dell'istruttoria con esito favorevole, assunzione dei favorevoli pareri obbligatori), per i quali, pur entro i termini di legge, non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché le Denunce di Inizio Attività per le quali non sia ancora decorso il 30-esimo giorno dall'avvenuto deposito.</p>
2	<i>Piani attuativi vigenti</i>	<p>Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.</p> <p>Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.</p>
3	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	<p>Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.</p> <p>Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2012.</p>
4	<i>Specifiche</i>	<p>Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti) e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

stesso.

<b>Art. 13 Attuazione del PdR 2012</b>		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Il PdR 2012 si attua mediante i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;</li> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT</li> <li>- Permessi di Costruire, o <b>Permessi di Costruire convenzionati nei casi previsti dalle presenti norme</b>, ai sensi del <b>D.P.R. 380/2001</b> e della LGT (o atti equipollenti).</li> <li>- <b>Denunce di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della legge 7 agosto 1990 n 241 e della LGT e Comunicazione di Inizio Attività Libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..</b></li> </ul>
1 bis	<i>Efficacia dei piani attuativi previsti dal PGT</i>	<p>Ai sensi dell'art. 6 della L.r. 31/2014, la presentazione dell'istanza di cui all'art 14 della L.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni del PGT vigenti, potrà intervenire entro 30 mesi dall'entrata in vigore delle della L.r. 31/2014, ovvero entro il 2 giugno 2017 (salvo diverse determinazione della Regione Lombardia); la relativa convenzione di cui all'art 64 della L.r. 12/2005, dovrà essere stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva del Piano Attuativo.</p>
2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	<p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante al PdR 2012, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 38 a 51, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità di atti equipollenti) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione di aree per servizi;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>- accessi dallo spazio pubblico;</li> <li>- altri aspetti concernenti l'interesse generale.</li> </ul> <p>E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto unilaterale d'obbligo tipo", o "convenzione tipo", da impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</b>		
1	<i>Ambiti edificati storici</i>	<p>La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sul documento del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR <b>7a.1</b> Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR <b>7b.1</b> Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR <b>7c.1</b> Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR <b>7d.1</b> Quadro urbanistico. ovest",</li> </ul> <p>ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.</p>

<b>Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità</b>		
1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o atti equipollenti), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi su appositi registri comunali consultabili dal pubblico, con indicazione della Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato.
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> .
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	<p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati precedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.</p> <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente “Disciplina generale” per quanto applicabili.
2	<i>Specifiche: art. 64 comma 1 LGT</i>	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni norma applicabile della presente “Disciplina generale”.
3	<i>Specifiche: art. 64 comma 2 LGT</i>	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . Nell’ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il soprizzo dell’edificio esistente, ferma restando l’applicazione dei disposti del documento “PdR 12.1 Disciplina generale”, devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell’edificio esistente.
4	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> . E’ ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 4 LGT</i>	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, competente alla Commissione per il Paesaggio, è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> , fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6	<i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i>	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

*Ambito Territoriale.*

<b>Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</b>		
1	<i>Generalità</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2012 – variante 2016 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2012 – variante 2016 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

<b>Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale</b>		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2012 – variante 2016 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo III

# **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



## Capo I. Definizioni

Art. 19 Superficie territoriale: St		
1	Definizione	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	Modalità di calcolo	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 20 Superficie fondiaria: Sf		
1	Definizione	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere,</li> <li>- le aree per servizi,</li> <li>- le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica),</li> <li>- le aree disciplinate dal Documento di Piano.</li> </ul>
2	Modalità di calcolo	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
1	Definizione	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
2	Modalità di calcolo	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	Specifiche	Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda non superiore a m 0,80</li> <li>- sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80,</li> <li>- locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio;</li> <li>- autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della L. 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i..</li> </ul> <p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non risultino pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto);</li> <li>- abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40. E' consentita un'altezza maggiore, purchè la parte eccedente i m 2,40 venga realizzata entro terra.</li> </ul>
--	---

<b>Art. 22 Vani chiusi</b>		
1	<i>Definizione</i>	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.
2	<i>Specifiche</i>	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

<b>Art. 23 Edificio accessorio</b>		
1	<i>Definizione</i>	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza netta interna non superiore a m 2,40;</li> <li>- altezza massima, copertura compresa, non superiore a m 3,00 in caso di realizzazione a confine di proprietà, purché l'estensione dei lati dell'accessorio posti a confine non sia superiore ad un terzo di quella del confine stesso e purché non fronteggino altro edificio residenziale sul fondo limitrofo sito a distanza inferiore a m 3,00 dal confine di proprietà.</li> </ul>
2	<i>Specifiche</i>	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PDR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		anche se costituita da più mappali catastali confinanti.
3 <sup>1</sup>	<i>Deroghe</i>	Entro il limite massimo di 1/10 del volume dell'edificio principale di cui sono pertinenza, le autorimesse pertinenziali di unità immobiliari residenziali aventi caratteristiche proprie degli edifici accessori così come stabilite dal presente articolo e ubicate presso il medesimo mappale, sono escluse dalla verifica del parametro di superficie coperta Sc stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza.

Art. 24 Sede stradale: Ss		
1	<i>Definizione</i>	Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i> .
2	<i>Specifiche</i>	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione c.d. "a pettine"), anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

Art. 25 Ciglio stradale: Cs		
1	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24. In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2012 – variante 2016 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- filo esterno dei fossi laterali;</li> <li>- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);</li> <li>- filo verso strada degli edifici;</li> <li>- filo verso strada delle recinzioni esistenti;</li> <li>- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;</li> <li>- massimo ingombro delle opere d'arte.</li> </ul> In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.

<sup>1</sup> Comma introdotto per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 1 (prot. PEC cat.6 Cl.1) dell'Area tecnica Settore edilizia privata – urbanistica – ecologia – ambiente Unione Ovest Lago di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2012</i>	<p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a <math>\pm 0,25</math> mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a <math>\pm m 0,50</math> in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato temperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li> <li>- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.</li> </ul>
---	--	---

<b>Art. 26 Edificio esistente</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzione fisicamente esistente;</li> <li>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</li> </ul>
2	<i>Specifiche</i>	<p>A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li> <li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,</li> <li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.</li> </ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.</p> <p>In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Eventi calamitosi</i>	<p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).</p>
---	--------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Capo II. Indici e parametri

Art. 27 Diritto edificatorio: DE		
1	Definizione	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	Specifiche	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 – variante 2016 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: $I_{f_{max}}$		
1	Definizione	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	Specifiche	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 – variante 2016 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: $I_{f_{eff}}$		
1	Definizione	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	Specifiche	L' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2012, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:  $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$ <p>Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari al Diritto edificatorio.</p> $I_{f_{eff}} = DE$
3	Limiti	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

Art. 30 Superficie coperta: Sc		
1	Definizione	Superficie rapportata percentualmente alla superficie

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



		<p>fondiarìa, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sporti di gronda;</li> <li>- balconi;</li> <li>- pensiline;</li> <li>- scale esterne.</li> </ul> <p>entro il limite massimo di m 1,20.</p> <p>Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Le deduzioni di cui al comma precedente possono essere applicate a condizione che gli elementi sporgenti siano completamente privi di pilastri e di altri elementi strutturali verticali o subverticali diversi dai muri perimetrali che li connettono a parti dell'edificio calcolate ai fini della superficie coperta (elementi totalmente a sbalzo).</p> <p>Le deduzioni di cui al presente comma non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.</p>
3	<i>Determinazione</i>	<p>La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.</p>

<b>Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Per "piede dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00).</li> </ul> <p>Per "sommità dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intradosso della copertura piana;</li> <li>- l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;</li> <li>- il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40;</li> <li>- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PDR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Determinazione</i>	<p>- la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40.</p> <p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2012 per ciascun ambito territoriale.</p>
---	-----------------------	---

<b>Art. 32 Superficie filtrante: Sfil</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	<i>Specifiche</i>	<p>Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato,</li> <li>- suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrato il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali,</li> <li>- suoli privi di costruzioni interrato con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie.</li> </ul> <p>In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.</p>
3	<i>Parcheggi. Specifiche</i>	<p>Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi.</p> <p>Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.</p>
4	<i>Determinazione</i>	La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Sfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

<b>Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, ballatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



2	<i>Specifiche</i>	<p>Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto.</p> <p>Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2012.</p>
4	<i>Eccezioni</i>	<p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammessa l'edificazione a confine, secondo le condizioni di cui al comma 1 dell'art. 23 precedente,</li> <li>- nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà non è ammessa la costruzione a confine, e la distanza minima inderogabile dal confine medesimo è stabilita in m.3,00;</li> <li>- la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00;</li> <li>- gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico.</li> <li>- qualora costituisca corpo a sé stante con dimensioni superiori a quelle suindicate, il fabbricato accessorio dovrà sottostare all'osservanza di tutti gli indici urbanistici-edilizi propri delle costruzioni principali;</li> <li>- <b>qualora destinato ad autorimessa pertinenziale alla residenza ubicata presso il medesimo mappale avente volume inferiore al limite massimo di 1/10 del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza, il fabbricato accessorio (inteso ai sensi del precedente art. 23) non si applicano le disposizioni relative alla distanza minima di cui al comma 1 del medesimo articolo. La presente disposizione non si applica alle autorimesse esistenti alla data di adozione del PdR 2012 – variante 2016.<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>Nel caso di costruzioni interraste, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p>
5	<i>Minori distanze</i>	<p>Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.</p>
6	<i>Maggiori distanze</i>	<p>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a</p>

<sup>2</sup> Comma introdotto per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 1 (prot. PEC cat.6 Cl.1) dell'Area tecnica Settore edilizia privata – urbanistica – ecologia – ambiente Unione Ovest Lago di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>m 10,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</li> <li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li> </ul>
--	--	---

<b>Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012 – variante 2016.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	<p>E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.</p>

<b>Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012 – variante 2016.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p>

<b>Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Specifiche</i>	rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
		La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;</li> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.</li> </ul>
3	<i>Maggiori distanze</i>	La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</li> <li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li> </ul>

<b>Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	<i>Superficie minima</i>	La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.
3	<i>N. posti minimi</i>	In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore): <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale.</li> <li>- 2 posti auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico.</li> </ul> Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parcheggi a pettine</i>: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00,</li> <li>- <i>parcheggi in linea</i>: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

4	<i>Eccezione</i>	<p>Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p>
5	<i>Verifiche</i>	<p>La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione,</li> <li>- cambi di destinazione d'uso con o senza opere,</li> <li>- apertura di nuovi esercizi commerciali,</li> <li>- incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo IV

# **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Capo I Fondamenti

Art. 38 Fondamenti generali		
1	Applicazione	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> $I_{eff}$ mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2012 – variante 2016, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	Specifica	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

Art. 39 Fattori di premialità		
1	Fattori di premialità	<p>Il PdR 2012 – variante 2016 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico</li> <li>- <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per il recupero dei centri storici</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff4</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li> </ul>

Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, promuove l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante celle fotovoltaiche,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



2	<i>Strumenti</i>	<p>vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.</p> <p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici,</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi Energetici.</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.</p>
---	------------------	--

<b>Art. 41 Criterio di premialità funzionale-paesaggistica. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di recuperare gli edifici esistenti nel centro storico sia sotto il profilo della funzionalità che della qualità del paesaggio, affinché possano assolvere a parte della domanda di abitazioni di origine endogena e perché possano migliorare le opportunità di fruizione delle aree centrali,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria.</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.</li> </ul>
2	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per il recupero dei centri storici</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff4</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p>
--	--

<b>Art. 42 Modalità generali di applicazione</b>		
1	<i>Strumento</i>	<p>L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedente art. 39 determina il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.</p> <p>La proposta di progetto è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV delle Disposizioni Generali del PdR 2012, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



**Capo II****Criterio di premialità ambientale**

<b>Art. 43 Fal: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> riconosce il fondamentale interesse generale nello sviluppo di produzioni di energia da fonti rinnovabili, ed in particolare nell'installazione di celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) Installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche su coperture di edifici destinati alle attività economiche, <b>tali da determinare una produzione non inferiore a 10 Kwh, a condizione che almeno il 25% dell'energia prodotta sia destinata (direttamente, mediante conferimento in rete o mediante versamento del corrispettivo valore in denaro) per l'illuminazione degli spazi pubblici,</b></p> <p>b) realizzazione di nuove installazioni per produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche integrate nell'architettura degli edifici o negli elementi di arredo urbano, <b>tali da determinare una produzione non inferiore a 3 Kwh, a condizione che almeno il 15% dell'energia prodotta sia destinata (direttamente, mediante conferimento in rete o mediante versamento del corrispettivo valore in denaro) per l'illuminazione degli spazi pubblici.</b></p> <p>Le azioni di cui al precedente capoverso sono esercitabili sulla base di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) parte integrante del Permesso di Costruire, corredata da adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche mediante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato,</li> <li>– relazione tecnica ai sensi del D.G.R. Regione Lombardia 17/07/15 n. 3868 (c.d. "Legge 10"),</li> <li>– dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.</li> </ul> <p>Il Comune di Bardello, entro il termine di 10 anni successivi alla data di comunicazione di fine lavori, si riserva ogni facoltà di controllo e accertamento sul mantenimento in piena efficienza degli impianti che hanno dato luogo all'applicazione delle premialità. Qualora fossero accertate condizioni di mantenimento e di efficienza degli impianti tali da impedirne il funzionamento nel rispetto dei principi di cui al presente comma – compresi i casi di difetto di conduzione per assenza di manutenzione – il Comune di Bardello, esperite le procedure di diritto per la messa in mora del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

soggetto interessato, potrà provvedere alla revoca del certificato di agibilità.

Il Comune di Bardello, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.

<b>Art. 44 Fa2: Premialità per il risparmio idrico</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2012 – variante 2016 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2012 – variante 2016, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di impianti di distribuzione dell'acqua di tipo duale in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento,</li> <li>realizzazione di pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda,</li> <li>realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovvero tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque per l'irrigazione e per gli usi ammessi dalle norme vigenti.</li> </ol> <p>Le azioni di cui al precedente capoverso sono esercitabili producendo adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche mediante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato,</li> <li>– dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.</li> </ul> <p>Il Comune di Bardello, entro il termine di 10 anni successivi alla data di comunicazione di fine lavori, si riserva ogni facoltà di controllo e accertamento sul mantenimento in piena efficienza degli impianti che hanno dato luogo all'applicazione delle premialità. Qualora fossero accertate condizioni di mantenimento e di efficienza degli impianti tali da impedirne il funzionamento nel rispetto dei principi di cui al presente comma – compresi i casi di difetto di conduzione per assenza di manutenzione – il Comune di Bardello, esperite le procedure di diritto per la messa in mora del soggetto interessato, potrà provvedere alla revoca del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

certificato di agibilità.

Il Comune di Bardello, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 45 Fa3: Premialità per il contenimento dei consumi energetici		
1	Considerazioni di base	Il PdR 2012 – variante 2016 riconosce il fondamentale interesse generale nella produzione di energia da fonti rinnovabili ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	Principi e azioni	<p>Il PdR 2012 – variante 2016, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) (...),</p> <p>b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, mediante installazione di impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) costituiti da sistemi geotermici o da sistemi in pompa di calore con scambio termico mediante utilizzo di acque di falda,</p> <p>c) impiego di fonti di energia rinnovabile, mediante produzione di energia elettrica da sistemi fotovoltaici in misura almeno doppia rispetto ai minimi stabiliti dalle norme vigenti in materia per le nuove costruzioni.</p> <p>(...).Le azioni di cui al precedente capoverso sono esercitabili producendo adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche mediante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato,</li> <li>– relazione tecnica ai sensi del D.G.R. Regione Lombardia 17/07/15 n. 3868 (c.d. "Legge 10"),</li> <li>– dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.</li> </ul> <p>Il Comune di Bardello, entro il termine di 10 anni successivi alla data di comunicazione di fine lavori, si riserva ogni facoltà di controllo e accertamento sul mantenimento in piena efficienza degli impianti che hanno dato luogo all'applicazione delle premialità. Qualora fossero accertate condizioni di mantenimento e di efficienza degli impianti tali da impedirne il funzionamento nel rispetto dei principi di cui al presente comma – compresi i casi di difetto di conduzione per assenza di manutenzione – il Comune di Bardello,</p>

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

esperite le procedure di diritto per la messa in mora del soggetto interessato, potrà provvedere alla revoca del certificato di agibilità.

Il Comune di Bardello, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 46 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione dei fattori Fa1, Fa2, Fa3 afferenti al <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <math>I_{eff} = DE + 10\%</math> nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45,</li> <li>b) <math>I_{eff} = DE + 20\%</math> nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45 in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</li> </ul>
3	<i>Verifiche</i>	Il Comune di Bardello, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

PDR

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

**Capo III****Criterio di premialità funzionale-paesaggistica**

<b>Art. 47 Ff1: Premialità per il recupero dei centri storici</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> orienta le proprie azioni affinché si determinino le migliori condizioni possibili per recuperare la qualità e la funzionalità dei centri storici. Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante diritti edificatori da trasferirsi nelle aree di trasformazione del Documento di Piano, che si generano per effetto di interventi di riqualificazione dei centri storici.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) ristrutturazione di edifici che risultano già utilizzati per residenza alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, b) ristrutturazione di edifici che risultano dismessi dalla funzione residenziale alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, c) recupero ad uso abitativo di vani e superfici edificate esistenti aventi altro uso, o prive di uso, alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

<b>Art. 48 Ff2: Premialità per la polifunzionalità urbana</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> orienta le proprie azioni affinché le condizioni urbanizzative e di funzionalità urbana, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa migliorare. Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio e mediante il superamento dei deficit funzionali del sistema delle urbanizzazioni.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: d) assortimento delle destinazioni d'uso di ciascun intervento edilizio nel rispetto dei <i>mix ottimali</i> definiti per ciascuna <i>gamma funzionale</i> secondo i disposti dei successivi artt. 63, 64, e) insediamento, sull'intera slp disponibile, in area urbana di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva

<b>Art. 49 Ff3: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it



		<p>all'insediamento di persone e attività in applicazione del seguente principio generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio;</li> <li>- compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa;</li> <li>- compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2012 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti.</li> </ul> <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita la propria azione urbanizzativa mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni, diversificato in ragione dell'intensità degli effetti prodotti e quindi degli strumenti attuativi e autorizzativi applicati.</p>
2	Principi e azioni	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano assenti, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su1</i> di cui al successivo art. 69,</li> <li>b) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano deficitarie sotto il profilo funzionale o qualitativo, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su2</i> di cui al successivo art. 70,</li> </ol>

<b>Art. 50 Ff4: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</b>		
1	Principio generale	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità urbana e di fluidità nella circolazione stradale possano migliorare.</p> <p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante l'incentivazione della realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura eccedente i minimi di legge, con l'obiettivo di immettere sul mercato posti auto a prezzi convenzionati in grado di soddisfare la domanda derivante da deficit pregressi (immobili privi o sotto dotati di parcheggi pertinenziali).</p>
2	Principi e azioni	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

3	<i>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i>	<p>a) realizzazione di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2012 – variante 2016, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano, così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato</p> <p>Per l'attuazione di interventi rispondenti agli obiettivi di cui al presente articolo, è ammessa l'utilizzazione del sottosuolo pubblico.</p> <p>La cessione in diritto di superficie del sottosuolo pubblico necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p>
---	---	---

<b>Art. 51 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione del fattore Ff1 afferente al <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> determina effetti in termini di diritti edificatori all'atto del conseguimento del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di recupero edilizio.</p> <p>L'applicazione dei fattori Ff2, Ff3, Ff4 afferenti al <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo, ad eccezione del caso di identificazione di <i>Stato di Urbanizzazione Su1</i> che rende obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo.</p>
2	<i>Fattore Ff1. Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> per il fattore Ff1 determina i seguenti Diritti Edificatori DE da trasferirsi sulle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano secondo le modalità stabilite dalle specifiche direttive di detto strumento:</p> <p>a) DE = 1 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 47,</p> <p>b) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. 47,</p> <p>c) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art. 47.</p>
3	<i>Fattori Ff2, Ff3, Ff4. Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> per i fattori Ff2, Ff3, Ff4 determina i seguenti</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



3 bis	<i>Fattori Ff3, Ff4. Specifiche per le aree speciali AS 1-5, AS1-6, AS1- 7, AS1-8.</i>	<p>indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p> <p>a) <math>I_{eff} = DE + 20\%</math> nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 1</i> di cui agli artt. 63, 64,</p> <p>b) <math>I_{eff} = DE + 20\%</math> nel siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50,</p> <p>c) <math>I_{eff} = DE + 10\%</math> nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 2</i> di cui agli artt. 63, 64,</p> <p>d) <math>I_{eff} = DE + 10\%</math> nel sia raggiunto uno solo tra i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50.</p> <p>Relativamente alle aree speciali identificate dal codice AS1: <i>Aree di Completamento Urbano</i> sui documenti del PdR 2012 – variante 2016 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AS 1-5</li> <li>- AS 1-6</li> <li>- AS 1-7</li> <li>- AS 1-8</li> </ul> <p>l'assolvimento degli obblighi stabiliti dalle specifiche convenzioni degli strumenti attuativi relativamente alla realizzazione delle previsioni stradali di interesse pubblico, costituisce la condizione necessaria e sufficiente per l'applicazione dei parametri di cui alla lett. b) del precedente comma 3, senza obbligo di verifica delle condizioni stabilite dai precedenti art. 49 e 50.</p>
4	<i>Fattore Ff1. Specifiche</i>	<p>I diritti edificatori DE di cui al precedente comma 2 potranno essere efficacemente utilizzati nelle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano a condizione che sussista l'insieme delle seguenti condizioni:</p> <p>a) l'intervento edilizio sia classificato "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT e sia esteso all'intera unità immobiliare così come catastalmente risultante alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</p> <p>b) sia stato regolarmente conseguito, senza nulla eccepire, il certificato di agibilità dell'immobile oggetto dell'intervento di cui alla precedente lett. a),</p> <p>c) sia stato registrato e trascritto ai pubblici registri immobiliari specifico atto che identifichi univocamente la particella catastale alla quale si conferisce il diritto edificatorio (corrispondente al mappale oggetto dell'intervento edilizio di cui alla lett. a) o al mappale parte delle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano).</p> <p>E' facoltà del Comune, con propria deliberazione di Consiglio Comunale, stabilire il valore economico minimo degli</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

5	<i>Fattori Ff3, Ff4. Specifiche.</i>	<p>interventi edilizi che rendono applicabili i disposti del presente articolo, nonché le modalità di stima e verifica di detti valori. Qualora la facoltà di cui al presente capoverso non risulti esercitata, i disposti del presente articolo sono applicabili per tutti gli interventi per i quali ricorrono le condizioni di cui alle lett. a), b), c) del primo capoverso del presente comma senza eccezione alcuna.</p> <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 49, il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui al presente Capo.</p> <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 50, è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche ed economiche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato espresse in linea di principio orientativo dal comma 2 dell'art. 50.</p>
---	--------------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo IV****Criteri di perequazione e compensazione**

<b>Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	<p>Sulle <i>aree per servizi previsti</i>, individuate dal Piano dei Servizi, si applica il Diritto Edificatorio stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b>.</p> <p>Tale Diritto Edificatorio è trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2012 comprese nel medesimo ambito territoriale.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>A seguito del trasferimento del Diritto Edificatorio, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria <math>I_{f_{max}}</math> stabilito dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> con il beneficio dell'incremento del 15%.</p> <p>Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2012 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'ambito di paesaggio di pertinenza.</p>
3	<i>Condizioni</i>	<p>Contestualmente al trasferimento del Diritto Edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del Diritto Edificatorio.</p> <p>Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto;</li> <li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'<i>area per servizi previsti</i> individuata dal Piano dei Servizi.</li> </ul>

<b>Art. 53 Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,</li> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria,</li> </ul> <p>dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Determinazione</i>	finalizzate alla tutela del paesaggio naturale. Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.
3	<i>Corresponsione</i>	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.
4	<i>Facoltà</i>	E' data facoltà al Comune, durante i procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.
5	<i>Orientamenti</i>	I proventi derivanti dall'applicazione del presente articolo dovranno essere di norma impiegati ai fini della rinaturazione dei corsi d'acqua, così da migliorare le connessioni della rete ecologica.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## PARTE II

# QUADRO URBANISTICO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo I

# **DISCIPLINA GENERALE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo I****Generalità. Organizzazione territoriale**

<b>Art. 54 Disciplina generale</b>		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> <li>- "PdR 9a.1 Quadro del paesaggio",</li> <li>- "PdR 9b.1 Classi di sensibilità paesaggistica",</li> <li>- "PdR 9c.1 Rete ecologica comunale".</li> </ul>

<b>Art. 55 Organizzazione territoriale</b>		
1	<i>Impianto territoriale</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali</li> <li>- Aree monofunzionali</li> <li>- Aree speciali</li> <li>- Infrastrutture di base</li> </ul>

<b>Art. 56 Ambiti territoriali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri del paesaggio,</li> <li>- densità edilizie esistenti,</li> <li>- stato medio di urbanizzazione.</li> </ul> <p>Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il <i>Diritto edificatorio DE</i> e l'<i>indice di edificabilità fondiaria massima <math>I_{f_{max}}</math></i>.</p>
2	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,</li> <li>- Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi,</li> <li>- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi radi,</li> <li>- Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale,</li> <li>- Ambito territoriale T5: del territorio naturale.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

<b>Art. 57 Aree monofunzionali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it



		al precedente art. 56.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMF1: aree per attività produttive nel centro urbano,</li> <li>- AMF2: aree per attività agricole nel centro urbano</li> <li>- AMF3: aree per distributori carburanti e autolavaggi</li> <li>- AMF4: aree per impianti tecnologici,</li> <li>- AMF5: aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa alle <i>Aree monofunzionali</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.

<b>Art. 58 Aree Speciali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, aventi caratteristiche non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56, governabili mediante specifica disciplina.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree Speciali</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Speciale AS1: di completamento urbano,</li> <li>- ...[...]</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa alle <i>Aree Speciali</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

<b>Art. 59 Infrastrutture di base</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	<i>Casistica</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strade di rilevanza territoriale,</li> <li>- Strade urbane.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo II****Destinazioni d'uso. Disciplina generale**

<b>Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Generalità</i>	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	<i>Residenziale</i>	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	<i>Artigianale di servizio</i>	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere al servizio diretto dell'utenza residenziale;</li> <li>- essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale;</li> <li>- non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze.</li> </ul> Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, centri benessere e per la cura del corpo e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	<i>Commerciale</i>	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>esercizi di vicinato,</i></li> <li>- <i>medie strutture di vendita,</i></li> <li>- <i>grandi strutture di vendita,</i></li> </ul> secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 67.
6	<i>Pubblici esercizi</i>	Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PDR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<p>seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristoranti,</li> <li>- bar,</li> <li>- sale da ballo,</li> <li>- cinema,</li> <li>- club</li> </ul> <p>e similari.</p>
7	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci in assenza di attività manifatturiera a meno di quanto strettamente necessario per lo stoccaggio, l'imballaggio, la movimentazione.
8	<i>Direzionale e terziaria specializzata</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
9	<i>Direzionale e terziaria minuta</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, agenzie in genere, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
10	<i>Ricettiva</i>	Alberghi, ristoranti, "residence", ecc.: attività che presuppongono e consentono la permanenza di persone per periodi di tempo limitati, che di norma non presuppongono la certificazione anagrafica della residenza.
11	<i>Ricoveri di autovetture non pertinenziali</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali alla residenza.
12	<i>Servizi di interesse generale</i>	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
13	<i>Agricola</i>	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PDR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 60 sono codificate come segue:</p> <p>Re: Residenziale  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)  As: Artigianale di servizio  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)  Pe: Pubblici esercizi  Ld: Logistica e deposito di materiali  Ds: Direzionale e terziaria specializzata  Dm: Direzionale e terziaria minuta  Ri: Ricettiva  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti  Sg: Servizi di interesse generale  Ag: Agricola</p>

<b>Art. 62 Gamme funzionali</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche <i>Gamme funzionali</i>, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio.</p> <p>Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 63, 64, 65; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.</p>

<b>Art. 63 Gamma funzionale GF1</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genere, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.</p> <p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord”,</li> <li>– “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”,</li> <li>– “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”,</li> </ul> <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<p>Re: Residenziale  As: Artigianale di servizio  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  Pe: Pubblici esercizi  Dm: Direzionale e terziaria minuta  Ri: Ricettiva  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali  Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>																
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):  Cg: commerciali (grandi strutture di vendita)  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)  Lg: Logistica e deposito di materiali  Ds: Direzionale e terziaria specializzata  Ag: Agricola</p>																
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente:  Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1"> <tr> <td>AS: Artigianale di servizio</td> <td>(totale) max 50% Slp</td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td>(totale) max 50% Slp</td> </tr> <tr> <td>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pe: pubblici esercizi</td> <td>(totale) max 50% Slp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>max 33% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettiva</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali</td> <td>max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> </table>	AS: Artigianale di servizio	(totale) max 50% Slp	Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)	(totale) max 50% Slp	Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)		Pe: pubblici esercizi	(totale) max 50% Slp	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% Slp	Ri: Ricettiva	max 100% Slp	Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali	max 0% Slp	Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp
AS: Artigianale di servizio	(totale) max 50% Slp																	
Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)	(totale) max 50% Slp																	
Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)																		
Pe: pubblici esercizi	(totale) max 50% Slp																	
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% Slp																	
Ri: Ricettiva	max 100% Slp																	
Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali	max 0% Slp																	
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp																	
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF1</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>  Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>  Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p>																

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PDR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



6	<i>Specifiche</i>	<p><u>Mix ottimale 3</u> Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p> <p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>
---	-------------------	--

<b>Art. 64 Gamma funzionale GF2</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.</p> <p>Il PdR 2012 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1" data-bbox="424 443 1171 775"> <tr> <td>As: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pe: Pubblici esercizi</td> <td>(totale) max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettiva</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</td> <td>max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> </table>	As: Artigianale di servizio,		Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),		Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 25% Slp	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 25% Slp	Ri: Ricettiva	max 100% Slp	Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp	Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp
As: Artigianale di servizio,																
Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),																
Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 25% Slp															
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 25% Slp															
Ri: Ricettiva	max 100% Slp															
Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp															
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp															
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u> Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u> Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p>														
6	<i>Specifiche</i>	<p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>														

<b>Art. 65 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, anche con presenza di altre attività pertinenti le aree in stato di sostanziale naturalità.</p> <p>Il PdR 2012 – variante 2016 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale.</p> <p>Le aree alle quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF3</i> corrispondono alle parti del territorio comunale che non</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>risultano comprese entro le perimetrazioni della <i>Gamma Funzionale GF1</i> e della <i>Gamma Funzionale GF2</i> e per le quali non sono indicate aree monofunzionali.</p> <p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:  Re: Residenziale  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  Pe: Pubblici esercizi  Sg: Servizi di interesse generale  Ag: Agricola</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>Le destinazioni Re, Cv, Pe potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</li> <li>- in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.</li> </ul>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)  As: Artigianale di servizio  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)  Lg: Logistica e deposito di materiali  Ds: Direzionale e terziaria specializzata  Dm: Direzionale e terziaria minuta  Ri: Ricettiva  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:  Ag: Agricola</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.</p>

<b>Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</b>		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 300,</li> <li>da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 500,</li> <li>da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 300,</li> <li>da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 300, anche se costituita da più esercizi distinti,</li> <li>da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150,</li> <li>da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 1.000,</li> <li>da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 300,</li> <li>da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 500,</li> </ol>
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovverosia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>monetizzazione,</li> <li>attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</li> </ol>
3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Attuativo,</li> <li>- Programma Integrato di Intervento</li> <li>- Permesso di Costruire convenzionato,</li> </ul> <p>le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.</p>
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<p>Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio</b>		
1	<i>Riferimenti generali</i>	<p>Alla data di adozione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– DLgs 31 marzo 1998 n° 114,</li> <li>– Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6,</li> <li>– D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li> <li>– D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li> <li>– D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li> <li>– D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale.</li> </ul>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>La disciplina del commercio del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> consta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– delle specifiche localizzazioni in <i>ambiti territoriali e aree monofunzionali</i> di grandi strutture di vendita,</li> <li>– della individuazione tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna <i>gamma funzionale o area monofunzionale</i>, del commercio, secondo le specifiche di cui al successivo comma.</li> </ul>
3	<i>Classificazione</i>	<p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00;</li> <li>- Cm, medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00;</li> </ul> <p>Per quanto attiene all'aggregazione di medie strutture di vendita in forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– centri commerciali tradizionali,</li> <li>– centri commerciali multifunzionali,</li> <li>– factory outlet center,</li> <li>– parco commerciale,</li> </ul> <p>si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.</p> <p>La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.</p>
4	<i>Specificità</i>	<p>In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

### Capo III Funzionalità urbana

Art. 68 Stati di urbanizzazione		
1	Definizione e finalità	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria,</li> <li>- stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie,</li> <li>- stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto.</li> </ul> <p>Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 69, 70.</p>

Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	Definizione	<p>Le aree per le quali il PdR 2012 – <b>variante 2016</b> riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b>,</li> <li>- aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b>, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.</li> </ul>
2	Indicazione cartografica	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> corrispondono alle aree speciali AS1, espressamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord”,</li> <li>– “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”,</li> <li>– “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”.</li> </ul>
3	Strumento autorizzativo	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo. L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali.</p> <p>In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	<p>interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.</p> <p>La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.</p>
---	---	---

<b>Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2012 – variante 2016 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012 – variante 2016,</li> <li>- aree nelle quali le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità della funzionalità territoriale e del paesaggio urbano.</li> </ul>
2	<i>Indicazione cartografica</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord”,</li> <li>– “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”,</li> <li>– “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”.</li> </ul> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 49, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.</p>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).</p>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p>La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



**Capo IV.****Disciplina generale delle fasce di rispetto**

<b>Art. 71 Fasce di rispetto</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade all'esterno del centro abitato,</li> <li>- ferrovia,</li> <li>- elettrodotti e gasdotti,</li> <li>- pozzi ad uso idropotabile,</li> <li>- corsi d'acqua.</li> </ul> e la restante parte del territorio.
2	<i>Ruolo</i>	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni o regolamentazioni del diritto di edificabilità.
3	<i>Specificità</i>	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2012 – variante 2016 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa. Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2012 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.
4	<i>Rappresentazione e coerenza effettiva</i>	Tutte le fasce di rispetto rappresentate sui documenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> sono da intendersi indicative. Ai fini dell'applicazione del piano le fasce di rispetto devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

<b>Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali e statali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.</li> </ul>
2	<i>Disposizioni</i>	La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25. All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



	<p>elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, perché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
--	---

### Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

1	<i>Elettrodotti</i>	<p>Con riferimento al DM 29.05.2008, i documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a. 1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> <li>- "PdR 8.0 Vincoli e limitazioni",</li> </ul> <p>individuano i tracciati degli elettrodotti esistenti e la rispettiva <i>Fascia di Attenzione</i>, la cui ampiezza corrispondente alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) così stabilite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le linee da 132 Kv gestite da Terna S.p.A.: m 21,00 da ciascun lato della linea corrispondente alla proiezione a terra dell'asse dell'elettrodotto,</li> </ul> <p>Per le aree incluse nelle <i>Fasce di Attenzione</i>, così come sopra definite, al fine del rilascio di Permessi di Costruire (o atti equipollenti), è fatto obbligo di accertare la sussistenza di eventuali obblighi di distanza dagli elettrodotti, secondo i disposti del DPCM 08/07/2003; tale obbligo compete al soggetto titolare della richiesta di Permesso di Costruire (o atto equipollente).</p>
2	<i>Gasdotti</i>	<p>E' stabilita una distanza minima di m 10,00 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti in media e alta pressione; all'interno di tale fascia di tutela tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono soggetti a parere dell' Ente gestore.</p> <p>Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Specifica</i>	<p>– “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”, – “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”, e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p> <p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l’edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell’area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2012 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>
---	------------------	--

#### Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp

1	<i>Disposizioni</i>	Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si rinvia ai disposti della “Componente geologica” del PdR 2012.
---	---------------------	--

#### Art. 75 Fascia di rispetto degli impianti di depurazione: Rd.

1	<i>Disposizioni</i>	Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali si applicano i disposti di cui alla Deliberazione 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.
---	---------------------	--

#### Art. 75bis Aree inondabili <sup>3</sup>

1	<i>Generalità</i>	<p>In applicazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA), il PdR 2012 – variante 2016 recepisce l’individuazione delle “aree allagabili di nuova perimetrazione” caratterizzate dai seguenti scenari di pericolosità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree P3 scenario frequente (30-50 anni);</li> <li>- aree P2 scenario poco frequente (200 anni);</li> <li>- aree P1 scenario raro (500 anni).</li> </ul>
2	<i>Disciplina transitoria</i>	<p>Le aree allagabili di nuova perimetrazione identificate come “P3” e “P2”, qualora non già corrispondenti ad ambiti già individuati dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui al DPCM 29/09/1998.</p> <p>La disciplina di cui al precedente capoverso ha carattere transitorio e rimane in vigore fino all’approvazione della variante al Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico che ne definirà la disciplina specifica.</p>

<sup>3</sup> Articolo introdotto per effetto del recepimento del parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Varese con determinazione n. 1763 del 26.07.2017

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

**Capo V.****Altre disposizioni generali**

<b>Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano</b>		
1	<i>Generalità</i>	Le aree specificamente identificate quali <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.
2	<i>Disciplina del PdR 2012</i>	In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

<b>Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	<p>I documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>individuano con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi, governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2012 e dal Piano dei Servizi.</p> <p>La rappresentazione grafica sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.</p>
2	<i>Modifiche</i>	<p>Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 che si rendono necessarie per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi,</li> <li>- modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2012 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi,</li> </ul> <p>non costituiscono variante al PdR 2012.</p>

<b>Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Tutte le aree che sul documento "PdR 9a.1 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo II

# **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo I.****Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio**

<b>Art. 79 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile.</p> <p>Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.</p>

<b>Art. 80 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;</li> <li>- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;</li> <li>- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.</li> </ul>

<b>Art. 81 Indici e parametri. Insediamenti esistenti</b>		
1	<i>Insediamenti esistenti</i>	<p>Il PdR 2012 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $DE = S_{lp} \text{ esistente}$ $I_{f_{max}} = \text{Superfici costruite esistenti} / S_t \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>Superfici costruite esistenti</i> si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese <ul style="list-style-type: none"> <li>- le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,</li> <li>- le superfici degli spazi aperti ma coperti,</li> </ul> fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti. </li> <li>- per <i>S<sub>t</sub> esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Nota</i>	<p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio",</li> <li>- realizzazione di soppalchi,</li> <li>- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio",</li> <li>- recupero dei sottotetti;</li> </ul> <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.</p>
---	-------------	---

<b>Art. 81 bis Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	<i>Caratteristiche</i>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slp massima mq 12,00,</li> <li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,</li> <li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,</li> <li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00,</li> <li>- assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.</li> </ul>
2	<i>Condizioni</i>	<p>Il presente articolo si applica unicamente nei casi in cui l'area scoperta di proprietà, di cui l'edificio normato dal presente articolo sarà pertinenza, sia maggiore di mq 200,00.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



**Capo II.****Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi**

<b>Art. 82 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano distinguibili per una condizione di sostanziale omogeneità tipologica. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una minima presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi.</p>

<b>Art. 83 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>

<b>Art. 84 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,20 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,24 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 8,50 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %</li> </ul>
2	<i>Parametri speciali</i>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, è ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 35% valutato in termini di Slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice If<sub>max</sub>.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto di ogni indice e parametro del PdR 2012.

<b>Art. 84bis Disposizioni specifiche</b>		
1	<i>Disposizioni specifiche per le aree libere AL23 e AL24</i>	<p>L'attuazione delle previsioni in capo alle aree contrassegnate dal simbolo "asterisco" (*) sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>corrispondenti alle Aree Libere n. 23 e 24 rappresentate sul documento "DdP 23.1 Stima delle potenzialità insediative", è subordinata all'approvazione del progetto esecutivo progettazione della nuova viabilità prevista dal PGT, quantomeno per i tratti che risultano fondamentali per garantire l'accesso alle aree sopra richiamate.</p> <p>È fatto obbligo di perseguire specifici obiettivi di minimizzazione del consumo di suolo, con particolare riferimento al mantenimento delle connessioni ecologiche.</p>
2	<i>Disposizioni specifiche per l'area libera AL1</i>	<p>L'attuazione delle previsioni in capo alle aree contrassegnate dal simbolo "doppio asterisco" (**) sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>corrispondenti all'Area Libera n. 1 rappresentata sul documento "DdP 23.1 Stima delle potenzialità insediative", è assoggettata a procedura di Valutazione di Incidenza.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo III.****Ambito territoriale T3: sistemi insediativi radi****Art. 85 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio con edificazione rada, corrispondente allo sviluppo edilizio più recente, in taluni casi prodotto da processi di pianificazione attuativa. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di entità medio-bassa, con presenza di aree libere idonee per nuova edificazione, principalmente residuanti dalla previgente pianificazione. Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato sulla sostanziale omogeneità di tipi a isolati, ville o villini.
---	--------------------	--

**Art. 86 Obiettivi di governo**

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- densificare le porzioni dell'ambito aventi densità di edifici sensibilmente inferiore alla media dell'ambito,</li> <li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>
---	-------------------	--

**Art. 87 Indici e parametri**

1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2012, per l' <i>ambito territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = SIp esistente</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> <math>I_{f_{max}} = \frac{Slp \text{ esistente}}{St \text{ esistente}}</math> da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>Slp esistente</i> si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, comprese le superfici esistenti prive di caratteristiche di agibilità,</li> <li>- per <i>St esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.</li> </ul> </li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = esistente</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = m 8,50</li> </ul>
---	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Parametri speciali</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = esistente</li> </ul> <p>Ferma restando la disciplina in materia di paesaggio di cui alla successiva Parte III, ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 50%, elevabile al 70% mediante l'applicazione dei criteri premiali e perequativi di cui ai precedenti artt. da 38 a 51. L'applicazione dei disposti di cui al presente capoverso non potrà determinare il superamento del limite di mq 350 per ciascun edificio (inteso quale corpo di fabbrica indipendente, non aderente a qualsiasi altro fabbricato).</p> <p>L'ampliamento derivante dall'incremento straordinario delle superfici in applicazione presente comma, non potrà dar luogo a corpi di fabbrica autonomi e separati rispetto agli edifici esistenti.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; per quanto attiene agli altri parametri, dovranno essere rispettate le seguenti verifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = esistente + 35%</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = esistente - 35%</li> </ul>
---	---------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo IV.****Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale****Art. 88 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali e commerciali. Si registra la presenza di aree produttive caratterizzate da edifici di significativa dimensione, unitamente ad aree frammentate, caratterizzate da sequenze di numerosi edifici di modesta dimensione.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T4</i> persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia, pur considerata la disomogeneità dimensionale.</p>
---	--------------------	---

**Art. 89 Obiettivi di governo**

1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T4</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive;</li> <li>- consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale;</li> <li>- confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche;</li> <li>- garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.</li> </ul>
---	-------------------	--

**Art. 90 Indici e parametri**

1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per gli <i>ambiti territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,40 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,48 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 50 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 10,00 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 10 %</li> </ul>
---	---------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Parametri speciali</i>	<p>Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività.</p> <p>E' ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice <math>I_{f_{max}}</math>.</p> <p>E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.</p>
3	<i>Specifiche dei parametri</i>	<p>Limitatamente agli edifici esistenti, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice <math>I_{f_{max}}</math>, con il beneficio della riduzione del 30%.</p> <p>Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale.</p> <p>A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.</p>
4	<i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva</i>	<p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell'<i>Ambito Territoriale T4</i> che risultano tali alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT, è consentito un incremento della slp esistente in ragione del 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35.</p> <p>In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.</p>

**Art. 91 Destinazione d'uso**

1	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> <li>- As: Artigianale di servizio</li> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ds: Direzionale e terziaria specializzata</li> </ul>
---	--------------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PDR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> <li>- Sg: Servizi di interesse generale</li> <li>- Ag: Agricola</li> <li>- attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012.</li> </ul> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p> <p>E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.</p> <p>Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> </ul> <p>sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 90.</p> <p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di SIp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300).</li> <li>- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.</li> </ul>
---	---------------------------------------	--

#### Art. 92 Tutela del suolo e del sottosuolo

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2012</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.</li> <li>b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.</li> </ol>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo V.****Ambito territoriale T5: del territorio naturale****Art. 93 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L' <i>Ambito Territoriale T5</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.
---	--------------------	---

**Art. 94 Obiettivi di governo**

1	<i>Generalità</i>	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T5</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;</li> <li>- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;</li> <li>- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.</li> </ul>
---	-------------------	---

**Art. 95 Aree agricole**

1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>aree agricole</i> sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	<i>Specificità</i>	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

**Art. 96 Aree boscate**

1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>aree boscate</i> , così come definite dalla L.r. 31/2008 o dal Piano di Indirizzo Forestale, se vigente, è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 97 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T5</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 95.
2	<i>Specificità</i>	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Aree boscate ai sensi di legge</i>	<p>straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.</p> <p>Le aree boscate ai sensi di legge sono individuate così come risultanti dagli elaborati della Proposta di Piano di Indirizzo Forestale dei Comuni di Bardello, Caravate e Sangiano (P.I.F.) disponibile alla data della deliberazione di approvazione del PGT. Fino all'approvazione del P.I.F. si applicano i disposti normativi di cui alla L.R. 31/2008 e alla L.R. 12/2005. Si specifica inoltre che, in caso di previsioni su aree boscate de facto, le destinazioni d'uso ammesse dal PdR 2012 non sono vincolanti per l'Autorità Forestale.</p>
---	---------------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 97 Indici e parametri in genere</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per l'<i>ambito territoriale T5</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> Il PdR 2012, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T6</i> i seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione colturale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;</li> <li>b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;</li> <li>c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.</li> </ul> </li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 20 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %</li> </ul>
2	<i>Specificità</i>	<p>Sul territorio comunale sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.</p>
3	<i>Ampliamento degli edifici esistenti</i>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è</p>

		<p>comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.</p>
--	--	--

<b>Art. 98 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	<i>Caratteristiche</i>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slp massima mq 12,00,</li> <li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,</li> <li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,</li> <li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00,</li> <li>- assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.</li> </ul>
2	<i>Condizioni</i>	<p>La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.</p> <p>Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PDR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 99 AMF1: aree per attività produttive nel centro urbano</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>- “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord”,</li> <li>- “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”,</li> <li>- “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”,</li> </ul> <p>con il codice “AMF1” le aree e gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	<i>Edifici esistenti. Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive nel centro urbano</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l’ampliamento della slp e della superficie coperta esistenti in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza. L’ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell’edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad <i>unità di paesaggio</i> di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.</li> </ul>
3	<i>Nuove costruzioni</i>	<p>E’ ammessa la nuova edificazione nel pieno rispetto di ogni parametro stabilito per l’ambito territoriale di appartenenza. I disposti di cui al precedente comma 2 sono applicabili cumulativamente in sede di rilascio di titolo abilitativo per nuova edificazione.</p>
4	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell’attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata</p> <p>a) qualsivoglia funzione definibile “attività economica” (attività che presuppongono l’esistenza di redditi d’impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $Slp = Sf \times If_{\max} + 20\%$ <p>dove <math>If_{\max}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>b) destinazioni d’uso stabilite per la <b>Gamma Funzionale</b></p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



		<p>corrispondente, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> <p style="text-align: center;"><b>Slp pari all'esistente,</b> <math>Slp = Sf \times If_{max}</math></p> <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012 – variante 2016, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p>
5	Soppresso	(...)
6	Attività esistenti: specifica	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>

<b>Art. 100 AMF2: aree per attività agricole nel centro urbano</b>		
1	Individuazione	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>con il codice "AMF2" le aree e gli edifici per attività agricole esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	Edifici esistenti. Interventi ammessi	<p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività agricole nel centro urbano</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico, si applicano i disposti del PdR 2012 per l'ambito Territoriale T5.</p>
3	Clausola temporale	<p>Decorsi 3 anni dalla cessazione di attività, le cui condizioni di esercizio ai fini dell'applicazione del presente articolo sono stabilite dal successivo comma 4, si applicano tutti i disposti</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>del PdR 2012 per l'ambito territoriale di appartenenza. In conseguenza di quanto stabilito dal precedente paragrafo, decorsi 3 anni dalla cessazione di attività, il presente articolo si intende disapplicato.</p> <p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
---	--------------------------------------	--

<b>Art. 101 AMF3: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi</b>		
1	<i>Localizzazione e specifiche</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>con il codice "AMF3" gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi esistenti.</p>
2	<i>Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i>	<p>I nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili nei seguenti ambiti territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito Territoriale T2</li> <li>- Ambito Territoriale T3</li> <li>- Ambito Territoriale T4</li> </ul> <p>a condizione che risultino in fregio a strade definite <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> ai sensi del successivo art. 106.</p> <p>Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.</p> <p>I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del <i>Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita</i>, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.</p> <p>La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione.</p> <p>Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare.</p> <p>Per <i>destinazioni strettamente connesse</i> si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica.

Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

<b>Art. 102 AMF4: aree per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	Il PdR 2012 individua sui documenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> con il codice "AMF4" le aree presenti nel territorio comunale destinate ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.
2	<i>Disposizioni</i>	Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2012; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

<b>Art. 103 AMF5: aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Si definiscono <i>aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dai documenti denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.
2	<i>Disposizioni</i>	Le <i>aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<p>All'interno delle <i>aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2012;</li> <li>- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità;</li> <li>- parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> <p>All'interno delle <i>aree per cimiteri e di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento della slp esistente in misura inferiore al 10% (fermi restando indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale) ai sensi dell'art. 28 della legge 166/02. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.</p> <p>La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.</p>
---	-----------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo IV

# AREE SPECIALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 104 AS1: aree di completamento urbano																													
1	Generalità	<p>Il PdR 2012 individua porzioni di territorio denominate <i>ASI: aree di completamento urbano</i> individuate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>- “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord”,</li> <li>- “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud”,</li> <li>- “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest”,</li> </ul> <p>in corrispondenza di piani attuativi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- previsti,</li> <li>- adottati,</li> <li>- approvati,</li> <li>- convenzionati,</li> </ul> <p>secondo i disposti del Piano Regolatore Generale vigente antecedentemente al PdR 2012, oppure in corrispondenza di siti specifici per i quali si rende necessaria una correlazione attuativa tra le previsioni di interesse privato e talune previsioni di interesse pubblico o generale di particolare rilevanza per la funzionalità urbana.</p> <p>Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2012.</p>																											
2	Attuazione	<p>Gli interventi edilizi relativi alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante Piano Attuativo di cui all’art. 12 della LGT. L’attuazione mediante Piano Attuativo consegue al riconoscimento della condizione di <i>Stato di Urbanizzazione S1</i> di cui all’art. 69, dando pertanto titolo per l’applicazione dei benefici di cui all’art. 51, derivanti dall’applicazione del criterio premiale Ff3 di cui all’art. 49; detti benefici si applicano in incremento rispetto alla slp stabilita dal comma 3 seguente.</p> <p><b>Per la sola area di riqualificazione AS 1-9 è previsto il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato in luogo del Piano Attuativo.</b></p>																											
3	SLP edificabile	<p>Alle <i>aree di completamento urbano</i> sono attribuite superfici lorde di pavimento edificabile in misura coerente con quanto disposto dal Piano Regolatore Generale vigente antecedentemente al PdR 2012, ovverosia:</p> <table border="0"> <tr> <td>AS1-1</td> <td>mq</td> <td>5700</td> </tr> <tr> <td>AS1-2</td> <td>mq</td> <td>750</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AS1-5</td> <td>mq</td> <td>1550</td> </tr> <tr> <td>AS1-6</td> <td>mq</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>AS1-7</td> <td>mq</td> <td>1200</td> </tr> <tr> <td>AS1-8</td> <td>mq</td> <td>2200</td> </tr> <tr> <td>AS1-9</td> <td>mq</td> <td><b>esistente</b></td> </tr> </table> <p>Il trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell’art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi, è ammesso esclusivamente entro i limiti stabiliti dall’indice <math>I_{f_{max}}</math></p>	AS1-1	mq	5700	AS1-2	mq	750	(...)			(...)			AS1-5	mq	1550	AS1-6	mq	800	AS1-7	mq	1200	AS1-8	mq	2200	AS1-9	mq	<b>esistente</b>
AS1-1	mq	5700																											
AS1-2	mq	750																											
(...)																													
(...)																													
AS1-5	mq	1550																											
AS1-6	mq	800																											
AS1-7	mq	1200																											
AS1-8	mq	2200																											
AS1-9	mq	<b>esistente</b>																											

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



		dell'ambito territoriale di appartenenza.
4	<i>Attuazione parziale</i>	<p>Le slp edificabili di cui al precedente comma, sono attribuite a ciascuna area speciale in misura uniformemente distribuita sull'intera superficie, quindi sia alle aree effettivamente edificabili, sia a quelle da mantenersi in condizione di naturalità secondo i disposti di cui al successivo comma 7.</p> <p>Fermo restando il mantenimento delle condizioni di equità nella distribuzione dei diritti edificatori e nell'effettivo impiego, è ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte,</li> <li>i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,</li> <li>l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.</li> </ol> <p>L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2012 – <b>variante 2016</b>.</p>
5	<i>Diritti edificatori. Specifica</i>	<p>In ragione dell'entità delle porzioni oggetto di attuazione, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza si applicano i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie territoriale superiore al 50% del totale,</li> <li>- 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie territoriale compresa tra il 25% e il 50% del totale,</li> <li>- 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie territoriale inferiore al 25% del totale.</li> </ul>
6	<i>Obiettivi urbanistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia realizzata la viabilità prevista dal Documento di Piano nel quadro delle "aree di compensazione", quantomeno con uno sviluppo lungo l'intero confine dell'area speciale lungo l'area di compensazione, e tale da consentire l'accesso all'area speciale,</li> <li>- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree.</li> </ul>
7	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	<b>Soppresso</b>
8	<i>Disposizioni speciali</i>	<p><b>Area Speciale AS1-1</b></p> <p>L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-1 è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal PdR 2012 – <b>variante 2016</b> a ovest dell'area urbana,</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

diramata dallo svincolo tra la sp50 e la diramazione della sp1; tale viabilità dovrà essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

- estensione del tracciato, come identificato dal PdR 2012 – variante 2016, per una lunghezza non inferiore al tratto necessario per il raggiungimento dell'area speciale (confine ovest con l'ambito territoriale T5),
- calibro minimo m 6,00, con banchine sufficienti per futuro allargamento della strada fino ad un calibro di m 9,00,
- dotazione di cavidotto per illuminazione pubblica, con pozzetti idonei per successiva realizzazione dell'impianto.

#### Area Speciale AS1-9

L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-9 è subordinata:

- (...) <sup>4</sup>
- alla demolizione dell'edificio esistente al fine di consentire la realizzazione del tracciato stradale prospiciente, con conservazione di un diritto edificatorio pari alla superficie lorda di pavimento dell'edificio preesistente, utilizzabile per la realizzazione di una nuova costruzione all'interno della stessa area speciale.

L'altezza massima dell'edificio di nuova costruzione dovrà risultare inferiore a quella dell'edificio preesistente incrementata di m 1,00.

#### Area Speciale AS1-8

L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-8 è subordinata:

- alla realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e di due fermate per le linee di trasporto pubblico su gomma, da localizzarsi lungo il nuovo tracciato viabilistico in prossimità dell'AS1-6 e dell'AS1-8,
- alla realizzazione della viabilità prevista per il collegamento tra le vie Pascoli e Masaccio, per il tratto di competenza individuato cartograficamente sui documenti di cui al comma 1 con le lettere A-B (ad esclusione della rotatoria), con immissione diretta (provvisoria in pendenza della realizzazione della rotatoria) sulla strada provinciale SP35<sup>4</sup>

#### Area Speciale AS1-7<sup>4</sup>

L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-7 è subordinata:

- alla realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e di due fermate per le linee di trasporto pubblico su gomma, da localizzarsi lungo il nuovo

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<sup>4</sup> Comma introdotto per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 1 (prot. PEC cat.6 Cl.1) dell'Area tecnica Settore edilizia privata – urbanistica – ecologia – ambiente Unione Ovest Lago di Varese

- tracciato viabilistico in prossimità dell'AS1-6 e dell'AS1-8,
- alla realizzazione della viabilità prevista per il collegamento tra le vie Pascoli e Masaccio, per il tratto di competenza individuato cartograficamente sui documenti di cui al comma 1 con le lettere B-C, (ad esclusione della rotatoria), con immissione diretta (provvisoria in pendenza della realizzazione della rotatoria) sulla strada provinciale SP35.

#### *Area Speciale AS1-6<sup>5</sup>*

L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-7 è subordinata:

- alla realizzazione di due fermate per le linee di trasporto pubblico su gomma, da localizzarsi lungo il nuovo tracciato viabilistico in prossimità dell'AS1-6 e dell'AS1-8,
- alla realizzazione della viabilità prevista per il collegamento tra le vie Pascoli e Masaccio, per il tratto di competenza individuato cartograficamente sui documenti di cui al comma 1 con le lettere C-D, (ad esclusione della rotatoria), con immissione diretta (provvisoria in pendenza della realizzazione della rotatoria) sulla strada provinciale SP35.

#### *Area Speciale AS1-5*

L'attuazione delle previsioni in capo all'area speciale AS1-5 è subordinata all'individuazione, all'interno dell'area stessa, di una porzione di suolo da destinarsi a interventi di rinaturalizzazione, la cui superficie sia a compensazione delle trasformazioni operate con la realizzazione dell'area di trasformazione AT4 individuata dal Documento di Piano.

### **Art. 105 AS2: aree speciali per attività economiche**

#### **Soppresso**

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<sup>5</sup> Comma introdotto per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 1 (prot. PEC cat.6 Cl.1) dell'Area tecnica Settore edilizia privata – urbanistica – ecologia – ambiente Unione Ovest Lago di Varese

## Titolo V

# **INFRASTRUTTURE**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 106 Strade di rilevanza territoriale</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> , specificamente individuate sui documenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T5 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p>
3	<i>Distanza degli edifici</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T5 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 De = min. m 5,00</p>
4	<i>Altre disposizioni</i>	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li> <li>- sistemazioni a parcheggio.</li> </ul> Nelle aree di cui al precedente capoverso è vietato il deposito di materiali e manufatti in genere. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i> , sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
5	<i>Collegamento Bardello-Besozzo</i>	Il tracciato stradale di previsione corrispondente al collegamento stradale tra Bardello e Besozzo di competenza

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

della Provincia di Varese, è soggetto ai disposti di cui al comma 4 dell'art. 12 delle Nda del PTC della Provincia di Varese, con conseguente determinazione di fasce laterali (c.d. corridoio di salvaguardia) aventi larghezza di m 30,00 lungo ciascun ciglio, entro le quali è preclusa in via assoluta qualsiasi edificazione.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

<b>Art. 107 Strade urbane</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade urbane</i> , le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2012 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $D_r = \text{min. m } 2,00$
3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto. In ogni caso la distanza dell'edificio dalla strada non potrà risultare inferiore a m 5,00.</p> <p>Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovverosia nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato precedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</li> <li>- assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00,</li> </ul> <p>il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p>nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2</p> $D_e = \text{min. m } 5,00$ <p>nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2</p> $D_e = \text{min. m } 7,00$
4	<i>Altre disposizioni</i>	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada,

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



	<p>potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione a marciapiedi,</li> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li> <li>- parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale.</li> </ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
--	---

<b>Art. 108 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest",</li> </ul> <p>i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti o la realizzazione di nuovi tronchi.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al Capo II del Titolo III della Parte I della presente disciplina, devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Bardello nord",</li> <li>- "PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Bardello sud",</li> <li>- "PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Bardello ovest".</li> </ul>
3	<i>Effetti</i>	<p>I progetti relativi a tracciati stradali di nuova realizzazione, estesi anche alle relative fasce di rispetto, sono assoggettati a valutazione di incidenza.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 108bis Rapporti con il Codice della Strada</b>		
1	<i>Generalità</i>	Tutti gli interventi sulla viabilità esistente e prevista devono rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i..

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## PARTE III

# QUADRO DEL PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Titolo I

# **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 109 Classi di sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento “PdR 9b.1 Classi di sensibilità paesaggistica”.</p> <p>Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri propri degli ambiti territoriali,</li> <li>- sussistenza di condizioni tali da richiedere l’apposizione di una specifica disciplina per <i>unità di paesaggio</i>,</li> <li>- sussistenza di vincoli ambientali o monumentali,</li> <li>- sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).</li> </ul>

<b>Art. 110 Componenti del paesaggio oggetto di normazione</b>		
1	<i>Unità di paesaggio</i>	<p>Il PdR 2012 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UP1: tessuti edificati di pregio</li> <li>- UP2: fascia spondale</li> <li>- UP3: lago di Biandronno</li> <li>- UP4: fiume Bardello</li> <li>- UP5: sistemi morfotopologici unitari</li> <li>- UP6: frange urbane</li> <li>- UP7: aree verdi urbane</li> </ul> <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VII.</p>
2	<i>Elementi rilevanti</i>	<p>Il PdR 2012, per tutti gli elementi territoriali di particolare rilevanza non interessati dalla disciplina delle unità di paesaggio, istituisce una normazione diretta finalizzata alla salvaguardia di tali <i>elementi rilevanti</i>.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo VIII.</p>
3	<i>Rete ecologica</i>	<p>Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della <i>rete ecologica</i> e della naturalità in genere.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo IX.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo I****Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio**

<b>Art. 111 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuclei storici principali,</li> <li>- nuclei storici minori.</li> </ul>

<b>Art. 112 Obiettivi di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP1</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.</li> </ul>

<b>Art. 113 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L' <i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici aventi valore di antichità,</li> <li>- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,</li> <li>- tipi edilizi,</li> <li>- elementi tipologici,</li> <li>- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.</li> </ul>

<b>Art. 114 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Tessuti edificati di pregio in genere</i>	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento PdR 11.0 Classificazione degli edifici di pregio"

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



**Capo II****Unità di Paesaggio UP2: Fascia spondale**

<b>Art. 115 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Trattasi delle aree comprese tra la strada provinciale n° 18, il limite dell'area urbana e la sponda del Lago di Varese. Il territorio sul quale si applicano le norme di cui al presente Capo è definito <i>area di valore paesaggistico-ambientale</i> ai sensi della lett. b) del comma 4 dell'art. 10 della LGT.

<b>Art. 116 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP2</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza delle condizioni di naturalità ed elevare il valore ecologico del sistema territoriale,</li> <li>- conservare le condizioni di continuità dei suoli in stato di naturalità,</li> <li>- limitare al minimo possibile le modificazioni territoriali determinate da nuova edificazione,</li> <li>- preservare ogni eventuale testimonianza rilevante sotto il profilo archeologico.</li> </ul>

<b>Art. 117 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	Il PdR 2012, per quanto attiene all' <i>unità di paesaggio UP2</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- edificazione e uso dei suoli;</li> <li>- presistenze archeologiche.</li> </ul>

<b>Art. 118 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP2</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Edificazione e uso dei suoli. Generalità</i>	Il PdR 2012 persegue l'obiettivo di limitare quanto più possibile le trasformazioni dei suoli aventi carattere modificativo della condizione fisica dei luoghi e dell'assetto idraulico, idrogeologico, forestale. Nelle aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP2</i> è vietata la costruzione di nuovi edifici autonomi rispetto a quelli esistenti. E' vietato il parcheggio di roulotte, la posa di baracche, manufatti e prefabbricati in genere, ancorché amovibili. E' vietato ogni tipo di escavazione o di discarica di materiali. E' inoltre vietata l'asfaltatura delle strade campestri, consorziali, vicinali e dei sentieri, di ogni altro percorso carrabile o pedonale, con eccezione per le strade pubbliche. E' vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari di qualsiasi dimensione, forma, colore, tecnologia. Le disposizioni di cui ai precedenti capoversi non si applicano nel caso di interventi attinenti opere di urbanizzazione o servizi di interesse pubblico, purchè coerenti con gli obiettivi

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>Edificazione e uso dei suoli per scopi agricoli</i>	<p>di tutela e valorizzazione dettati dal Documento di Piano.</p> <p>I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza per scopi agricoli non possono essere utilizzati all'interno delle aree comprese nell'<i>unità di paesaggio UP2</i>; tali diritti edificatori possono essere trasferiti a favore di aree comprese nel medesimo ambito territoriale non soggette alle disposizioni del precente Capo.</p>
4	<i>Edificazione e uso dei suoli non connessi all'attività agricola</i>	<p>I diritti edificatori attribuiti per effetto dei disposti di cui alla precedente Parte II della presente Disciplina possono essere utilizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia minimizzata la copertura del suolo, prediligendo pertanto soluzioni di ampliamento in sopralzo o mediante chiusura di vani aperti,</li> <li>- non si determini l'alterazione del patrimonio arboreo esistente,</li> <li>- non si determinino aggravii delle condizioni di eventuale discontinuità dei suoli in stato di naturalità già indotte da interventi eseguiti in passato (muri, recinzioni, strade e similari).</li> </ul>
5	<i>Preesistenze archeologiche</i>	<p>Il PdR 2012 persegue l'obiettivo di preservare qualsiasi preesistenza archeologica, noto che nel bacino del lago di Varese sono numerosi i rinvenimenti di epoca preistorica. In tutta la fascia spondale sono di norma vietate le escavazioni, ad eccezione degli scavi connessi alla realizzazione di opere pubbliche comunque classificate e ad eccezione delle eventuali escavazioni necessarie per l'esecuzione di interventi di regimazione idraulica o di ripristino in genere.</p> <p>Qualora risultasse necessaria l'esecuzione di escavazioni di qualsiasi profondità è fatto obbligo di comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici con anticipo di almeno 30 giorni rispetto alla data prevista di esecuzione.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo III****Unità di Paesaggio UP3: Lago di Biandronno**

<b>Art. 119 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Trattasi delle aree comprese nella Riserva Naturale del lago di Biandronno e delle aree interposte tra quest'ultima e il sistema insediativo. Il territorio sul quale si applicano le norme di cui al presente Capo è definito <i>area di valore paesaggistico-ambientale</i> ai sensi della lett. b) del comma 4 dell'art. 10 della LGT.

<b>Art. 120 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP3</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza delle condizioni di naturalità ed elevare il valore ecologico delle aree di Riserva Naturale,</li> <li>- conservare le condizioni di continuità dei suoli in stato di naturalità prospicienti la Riserva Naturale,</li> <li>- vietare le modificazioni territoriali determinate da nuova edificazione all'interno della Riserva Naturale,</li> <li>- preservare ogni eventuale testimonianza rilevante sotto il profilo archeologico.</li> </ul>

<b>Art. 121 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	Il PdR 2012, per quanto attiene all' <i>unità di paesaggio UP3</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- edificazione e uso dei suoli: Riserva Naturale,</li> <li>- edificazione e uso dei suoli: altre aree.</li> </ul>

<b>Art. 122 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP2</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Edificazione e uso dei suoli: Riserva Naturale. Generalità</i>	Il PdR 2012 persegue l'obiettivo di vietare le trasformazioni dei suoli aventi carattere modificativo della condizione fisica dei luoghi e dell'assetto idraulico, idrogeologico, forestale. Nelle aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP2</i> è vietata la costruzione di nuovi edifici e la posa di manufatti in genere, ancorché amovibili. E' vietato ogni tipo di escavazione o di discarica di materiali. E' inoltre vietata l'asfaltatura delle strade campestri, consorziali, vicinali e dei sentieri, di ogni altro percorso carrabile o pedonale, con eccezione per le strade pubbliche. E' vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari di qualsiasi dimensione, forma, colore, tecnologia. Si applicano in ogni caso le norme degli strumenti di gestione e di tutela della Riserva Naturale, prevalenti su ogni altra disposizione del PdR 2012.

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Edificazione e uso dei suoli: altre aree Naturale. Generalità</i>	<p>Il PdR 2012 persegue l'obiettivo di limitare le trasformazioni dei suoli aventi carattere modificativo della condizione fisica dei luoghi e dell'assetto idraulico, idrogeologico, forestale.</p> <p>Nelle aree comprese nell'<i>unità di paesaggio UP2</i> è vietata la costruzione di nuovi edifici: i diritti edificatori attribuiti dal PdR 2012 potranno essere utilizzati esclusivamente per l'ampliamento degli edifici esistenti.</p> <p>E' inoltre vietata l'asfaltatura delle strade campestri, consorziali, vicinali e dei sentieri, di ogni altro percorso carrabile o pedonale, con eccezione per le strade pubbliche; è ammessa la realizzazione di pavimentazioni in elementi in pietra o similari, aventi comunque capacità drenante.</p> <p>E' vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari di qualsiasi dimensione, forma, colore, tecnologia, in diretta relazione visuale con le aree della Riserva Naturale.</p>
4	<i>Edificazione e uso dei suoli per scopi agricoli</i>	<p>I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza per scopi agricoli che non possono essere utilizzati all'interno delle aree comprese nell'<i>unità di paesaggio UP3</i> in forza dei disposti di cui ai precedenti commi, possono essere trasferiti a favore di aree comprese nel medesimo ambito territoriale non soggette alle disposizioni del presente Capo.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo IV****Unità di Paesaggio UP4: Fiume Bardello**

<b>Art. 123 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree corrispondenti all'alveo del Fiume Bardello e aree connesse al fiume dal punto di vista geomorfologico, ecologico, estetico percettivo, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le zone spondali interessate dalle variazioni di portata dei corsi d'acqua;</li> <li>- le piane situate a quota prossima al livello medio del corso d'acqua;</li> <li>- le rive e scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico;</li> <li>- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'ambiente fluviale.</li> </ul>

<b>Art. 124 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'<i>unità di paesaggio UP4</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare le condizioni ambientali del corridoio fluviale, preservando le aree spondali da usi a carattere insediativo, favorendone la fruizione quale elemento territoriale di connessione lineare.</li> </ul>

<b>Art. 125 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	<p>L'<i>unità di paesaggio UP4</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alveo,</li> <li>- aree spondali inedificate,</li> <li>- manufatti,</li> <li>- percorsi.</li> </ul>

<b>Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP4</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Edificazione</i>	<p>Le costruzioni e i manufatti all'interno delle aree comprese nell'<i>Unità di Paesaggio UP4</i> devono essere progettati in modo tale da minimizzare l'interferenza con i con visuali per la percezione del corso d'acqua e delle sue zone spondali.</p> <p>La ristrutturazione degli edifici direttamente affacciati sul corso d'acqua e sulle sue fasce spondali è consentita a condizione che si provveda alla demolizione di ogni superfetazione, e che il progetto determini un sensibile miglioramento della qualità architettonica dell'edificio</p>
3	<i>Regimazione e difesa idraulica</i>	<p>La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, e di qualsiasi altra opera di ingegneria idraulica, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti i manufatti e gli impianti siano progettati in armonia</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

4	<i>Conservazione dei manufatti storici</i>	<p>con il contesto storico e naturale, e dunque siano architettonicamente correlabili alle opere idrauliche esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opere di protezione spondale ed ogni altra opera analoga contribuiscano alla rinaturalizzazione del corso d'acqua, ove questo risulta compromesso da interventi eseguiti in epoche passate.</li> </ul> <p>Qualsiasi intervento edilizio o di modifica ambientale eseguito lungo le sponde del fiume dovrà determinare la tutela e la conservazione di tutti i manufatti di ingegneria idraulica esistenti portatori di un valore storico riguardo all'utilizzazione e alla gestione delle acque.</p> <p>Ai fini del giudizio storico per l'attribuzione del valore ai singoli manufatti presenti nelle aree di cui al precedente capoverso, fanno fede i documenti relativi alle opere depositate ed esistenti presso l'archivio comunale, l'Archivio di Stato, ogni altro archivio, e presso il Consorzio del fiume Bardello.</p>
5	<i>Manufatti di scarico</i>	<p>La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico in corpo idrico dovrà conseguire i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimizzare ogni interferenza con gli equilibri biologici ed ecologici in genere delle fasce spondali;</li> <li>- minimizzare la percezione dei manufatti, mediante l'impiego di tecniche e caratteri costruttivi tali da integrarsi nel paesaggio fluviale;</li> <li>- non determinare la formazione di barriere alla libera fruizione pedonale delle sponde, ove ciò risulti effettivamente possibile.</li> </ul>
6	<i>Sistemazioni a verde</i>	<p>Le sistemazioni a verde realizzabili nelle aree comprese nell'<i>Unità di Paesaggio UP4</i> dovranno essere integrate con i caratteri propri della vegetazione naturale, al fine di non alterare gli equilibri biologici della zona.</p> <p>Le sistemazioni a verde nelle aree comprese nell'<i>Unità di Paesaggio UP4</i> dovranno essere rispettose del principio della biodiversità, pertanto non sono ammesse sistemazioni monoculturali.</p>
7	<i>Conservazione degli accessi alle sponde</i>	<p>Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dalle norme del PdR 2012 dovrà consentire la conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale dei corsi d'acqua.</p> <p>Qualora in sede di analisi degli atti inerenti la proprietà interessata dagli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2012 fosse riscontrata la preesistenza di accessi su suolo demaniale successivamente scomparsi per ragioni indebite, è fatto obbligo di provvedere al ripristino del passaggio per consentirne la piena godibilità.</p>
8	<i>Obbligo di manutenzione in caso di accesso</i>	<p>E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua; eventuali</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



*privato*

interventi di ripristino dovranno presentare caratteri tali da integrarsi con il paesaggio fluviale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo V****Unità di Paesaggio UP5: sistemi morfotipologici unitari**

<b>Art. 127 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi omogenei e di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano.

<b>Art. 128 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP5: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri morfotipologici generali del sistema insediativo, laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.</li> </ul>

<b>Art. 129 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP5 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia edilizia,</li> <li>- morfologia edilizia,</li> <li>- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.</li> </ul>

<b>Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP5 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Disciplina tipologica</i>	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare la formazione di tipi edilizi correlabili al contesto, pertanto non dovranno determinarsi alterazioni della condizione di omogeneità tipologica nei soli casi in cui tale omogeneità sia da ritenersi condizione saliente e pregnante per il sito;</li> <li>- gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale nei contesti caratterizzati da condizioni di omogeneità salienti e pregnanti per il sito;</li> <li>- gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio.</li> </ul> <p>Fermo restando il generale mantenimento delle tipologie edilizie che caratterizzano il sito, i progetti potranno</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>Disciplina morfologica</i>	<p><b>declinare anche elementi tipologici innovativi rispetto alle condizioni generali che caratterizzano il brano di paesaggio di riferimento.</b></p> <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omologazione dell'impianto morfologico rispetto a quello che caratterizza l'isolato oggetto di intervento;</li> <li>- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;</li> <li>- minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico;</li> <li>- qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinentziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinentziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;</li> <li>- gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile.</li> <li>- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m <b>1,50</b>.</li> </ul>
---	-------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo VI****Unità di Paesaggio UP6: Frange urbane****Art. 131 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	Le <i>frange urbane</i> corrispondono alle aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.
---	--------------------	---

**Art. 132 Obiettivi di tutela**

1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP6</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidare i margini del sistema insediativo verso il territorio naturale, mediante edificazione delle aree libere di frangia, conferendo a tale nuova edificazione il compito di definire un limite dell'edificato morfologicamente strutturato.</li> </ul>
---	------------------	--

**Art. 133 Elementi sensibili**

1	<i>Elementi sensibili</i>	L' <i>unità di paesaggio UP6</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree inedificate,</li> <li>- tipologia e morfologia edilizia.</li> </ul>
---	---------------------------	---

**Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo**

1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP6</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Orientamenti per le trasformazioni edilizie</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del margine;</li> <li>- localizzare gli edifici coerentemente rispetto agli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio naturale direttamente relazionabili con l'area oggetto di trasformazione (fossi, percorsi, fronti boscati, limiti culturali, etc.);</li> <li>- non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine;</li> <li>- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini,</li> <li>- non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine.</li> </ul>
3	<i>Sistemazioni a verde</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

requisiti, conformemente alla natura del progetto:

- prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato;
- prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**Capo VII****Unità di Paesaggio UP7: aree verdi urbane**

<b>Art. 135 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree prevalentemente insediate, tuttavia caratterizzate da sequenze di aree verdi, anche private, la cui continuità costituisce un fondamentale valore ecologico urbano, derivante dalla connessione e continuità con il sistema delle aree parte della rete ecologica.

<b>Art. 136 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP7</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la sequenza delle aree verdi urbane, ancorchè private pertinentziali, anche in relazione con aree verdi pubbliche, nel caso in cui ciò consenta la penetrazione dei valori ecologici all'interno del sistema insediativo urbano.</li> </ul>

<b>Art. 137 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L' <i>unità di paesaggio UP7</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree verdi urbane,</li> <li>- continuità delle aree a verde.</li> </ul>

<b>Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP7</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Aree verdi urbane</i>	I progetti inerenti le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP7</i> dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare gli esemplari arborei esistenti,</li> <li>- conservare la copertura arbustiva esistente,</li> <li>- sostituire gli esemplari arborei ammalorati con altri di analoga essenza,</li> <li>- realizzare nuove sistemazioni arboree impiegando in misura prevalente essenze autoctone o ambientate.</li> </ul>
3	<i>Continuità delle aree a verde</i>	I progetti inerenti le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP7</i> dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non determinare l'interruzione della continuità delle aree a verde mediante recinzioni continue con muro sporgente da terra, o con altri elementi analoghi,</li> <li>- lungo i margini delle aree parte dell'<i>unità di paesaggio</i> in esame, non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali,</li> <li>- di norma, non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente agli interstizi verdi che costituiscono l'<i>unità di paesaggio</i>, o comunque in grado di determinarne l'interruzione, fatti salvi i casi in cui non</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it



risultino possibili altre soluzioni,

- le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali, fermo restando l'uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini;
- le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive (autoctone o ambientate), onde elevare la biodiversità;
- le aree pavimentate dovranno di norma essere in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);
- sia ridotta al minimo la parcellizzazione delle superfici a verde per effetto della realizzazione di percorsi, pavimentazioni esterne e di elementi similari.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Capo VIII Elementi rilevanti

Art. 139 Definizione		
1	Definizione	<p>Gli <i>Elementi rilevanti</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- storiche,</li> <li>- vedutistiche,</li> <li>- ambientali,</li> <li>- di sensibilità locale,</li> </ul> <p>emergono rispetto alle condizioni medie del territorio e che non risultano disciplinati nelle unità di paesaggio di cui ai precedenti Capi.</p>
Art. 140 Obiettivi di tutela		
1	obiettivi	<p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per gli <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.</li> </ul>
Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	<p>Il PdR 2012 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Elementi rilevanti di interesse comunale.</i></li> <li>- <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale.</i></li> </ul> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i>, identificati dal codice "Erc", corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- storiche,</li> <li>- vedutistiche,</li> <li>- ambientali,</li> <li>- di sensibilità locale,</li> </ul> <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>.</p> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i>, identificati dal codice "Erp", corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione).</p>
2	Erp1	<p><i>Elemento rilevante Erp1: Ghiacciaia</i></p> <p>Si prescrive la piena tutela della costruzione e di ogni manufatto pertinente. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p>
3	Erc1	<p><i>Elemento rilevante Erc1: Convento</i></p> <p>Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Erc2</i>	<i>Elemento rilevante Erc2: Lavatoio</i> Si prescrive la piena tutela della della costruzione e di ogni manufatto pertinente. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
5	<i>Erc3</i>	<i>Elemento rilevante Erc4: Chiesa di S. Stefano</i> Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
6	<i>Erc4</i>	<i>Elemento rilevante Erc4: "Ex asilo"</i> Si prescrive la piena tutela della della costruzione e di ogni manufatto pertinente. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
7	<i>Erc5</i>	<i>Elemento rilevante Erc5: "Fortino"</i> Si prescrive la piena tutela della della costruzione e di ogni manufatto pertinente. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

**Art. 142 Aree a rischio archeologico**

1	<i>Rinvio</i>	Il PdR 2012 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico. Il rischio archeologico, a cui non corrisponde specifica perimetrazione avente effetto di vincolo, è definito dagli atti della Soprintendenza per i Beni Archeologici, agli atti comunali. L'esecuzione di opere di scavo nell'intorno di tali aree è subordinata a comunicazione della data di inizio lavori ai competenti uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici.
---	---------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## Capo IX

### Rete ecologica

Art. 143 Definizione		
1	Definizione	La <i>Rete Ecologica</i> è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della <i>rete</i> ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR <b>9c.1</b> Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2012.

Art. 144 Componenti della rete ecologica		
1	Generalità	Il PdR 2012 individua sul documento "PdR <b>9c.1</b> Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 145;</li> <li>- <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 146</li> <li>- <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 147,</li> <li>- aree afferenti al progetto di connessione ecologica per la biodiversità di cui alla DGP 56 del 05.03.2013.</li> </ul>

Art. 145 Core areas di primo livello		
1	Definizione	Si definiscono <i>core areas di primo livello</i> le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,</li> <li>b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <i>core areas</i>,</li> <li>c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo.</li> </ol> <p>Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

attraversamenti (c.d. “ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

#### Art. 146 Fasce tampone di primo livello

1	Definizione	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti,</li> <li>b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli,</li> <li>c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque,</li> <li>d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica.</li> <li>e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi.</li> </ul> Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

#### Art. 147 Corridoi e varchi

1	Definizione	Si definiscono <i>corridoi e varchi</i> le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle “core areas” per via delle dimensioni e della valenza strategica. I <i>corridoi e varchi</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012 – <b>variante 2016</b> , nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità.</li> <li>b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboscimento agli interventi in tali zone.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



## Titolo II

# **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>Art. 148 Rinvio.</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia alla “Componente geologica” del PdR 2012 – variante 2016.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012-VAR 2016

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata